

## مختصر تطبيق ضريبة القيمة المضافة و التصرفات العقارية

يسر فريق الضرائب وفريق الاستشارات العقارية بشركة ديلويت أن يضع بين ايديكم ملخص لفهمنا للنظام واللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية والدليل المبسط لها الصادر من الهيئة العامة للزكاة والدخل. ووقفاً على رغبة الكثير من عملائنا في الحصول على ورقة تلخص اهم التطبيقات لضريبة التصرفات العقارية وضريبة القيمة المضافة على انواع مختلفة من العقارات والحيازات، قمنا بسررد اهم التطبيقات كالتالي:

من 4 أكتوبر 2020		الحالة
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة التصرفات العقارية	
معفى	5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>بيع عقار سكني</li> <li>بيع عقار تجاري</li> <li>البيع على الخارطة</li> <li>بيع قطعة أرض (سكنية أو تجارية أو زراعية)</li> <li>بيع العقار من جهة حكومية لأغراض تجارية أو استثمارية</li> <li>هبة عقار بدون مقابل لأي طرف آخر</li> </ul>
معفى	لا يوجد	• إيجارات العقارات السكنية
15%	لا يوجد	• إيجارات العقارات التجارية
15%	5%	• حق انتفاع في عقار تجاري لمدة تزيد عن 50 عاماً
معفى	5%	• المسكن الاول للمواطن السعودي (فلة ، شقة ، وحدة سكنية)
معفى	5%	• تتحمل الدولة الضريبة المستحقة بما لا يزيد عن 1 مليون ريال من قيمة العقار
من 4 أكتوبر 2020		الحالات الأخرى
ضريبة القيمة المضافة	ضريبة التصرفات العقارية	
15%	لا يوجد	• ضريبة المدخلات عن إنشاء عقار، مثل مواد البناء والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية البناء.
قد يتم خصم ضريبة المدخلات وفقاً للشروط*	--	• استرداد ضريبة المدخلات المتعلقة ببيع العقارات*
لا يوجد	5%	• بيع اسهم شركات الملكية العقارية

\* ان يتم خصم ضريبة المدخلات من خلال إقرارات ضريبة القيمة المضافة. سوف يكون الاسترداد متاحاً فقط لمطوري العقارات المرخصين المؤهلين. الشروط في هذا الصدد لم يتم تحديدها بعد.

### ضريبة التصرفات العقارية

الاستثناءات من نطاق تطبيق ضريبة التصرفات العقارية

#### الاستثناءات

- النقل المؤقت للعقار لغرض استخدامه كضمان لتمويل أو ائتمان.
- النقل بغرض تنفيذ عقد اجارة لغرض التملك والإيجار التمويلي.
- النقل المؤقت فيما بين صندوق وأمين حفظ
- تقديم العقار كاشتراك عيني في رأس مال تأسيس صندوق استثمار عقاري
- نقل العقار كحصة عينية في رأسمال الشركات بشرط عدم التصرف في الأسهم ذات الصلة لمدة خمس سنوات
- نقل عقار لشريك في شركة لإسم الشركة بشرط أن يكون مدرجاً في أصولها قبل تاريخ اللائحة
- بيع العقار إلى حكومات أجنبية أو بعثات دبلوماسية معتمدة بالمملكة.

- نقل العقار في حالات قسمة التركة أو توزيعها.
- نقل العقار لأغراض الوقف الأهلي أو الخيري.
- نقل العقار لجهة حكومية.
- التصرف في العقار من جهة حكومية بصفتها سلطة عامة.
- نزاع الملكية للمنفعة العامة.
- الهبة للزوج أو الزوجة أو أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية.
- التصرف بموجب وصية (بما لا يجاوز قيمة العقار ¼ التركة).
- التوريث العقاري الذي خضع لضريبة القيمة المضافة قبل توثيقه، حسب شروط معينة.

## مايكل كامبرن

شريك

الضرائب غير المباشرة

ديلويت الشرق الأوسط

[mcamburn@deloitte.com](mailto:mcamburn@deloitte.com)

## سعود القويقل

رئيس الاستشارات العقارات في السعودية

ديلويت الشرق الأوسط

[salquaifil@deloitte.com](mailto:salquaifil@deloitte.com)

تم إعداد هذا المنشور بعبارات عامة وبالتالي لا ينبغي التعويل عليه لتغطية ظروف خاصة؛ يعتمد تطبيق المبادئ المنصوص عليها على الظروف الخاصة المعنية ونحن نوصي بالحصول على المشورة المهنية اللازمة قبل التصرف أو الامتناع عن التصرف بناء على أي من محتويات هذا المنشور.

يسر شركة ديلويت لخدمات الاستشارات المالية أن تقدم للمطلعين على هذا المنشور المشورة المتعلقة بكيفية تطبيق المبادئ المنصوص عليها في هذا المنشور وفقاً لظروفهم الخاصة. لا تقبل ديلويت لخدمات الاستشارات المالية أي واجب رعاية أو مسؤولية ناجمة عن أي خسارة يتكبدها أي شخص يتصرف أو يمتنع عن اتخاذ إجراء نتيجة لأي مادة في هذا المنشور. ديلويت اند توش (الشرق الأوسط) شراكة ذات مسؤولية محدودة هي شركة تابعة لديلويت شمال جنوب أوروبا شراكة ذات مسؤولية محدودة، بالنسبة لمنطقة الشرق الأوسط وقبرص، وديلويت شمال جنوب أوروبا شراكة ذات مسؤولية محدودة (ن س إي) هي شركة مرخص لها من قبل ديلويت توش توهامتسو المحدودة، وهي شركة بريطانية خاصة محدودة بضمان.

يستخدم اسم "ديلويت" للدلالة على واحدة أو أكثر من الشركات الأعضاء المرخص لها من قبل ديلويت توش توهامتسو المحدودة، وهي مجموعة عالمية من الشركات الأعضاء المرخص لها، والكيانات المرتبطة بها، تتمتع الأخيرة وكل من الشركات المرخص لها بشخصية قانونية مستقلة خاصة بها. لا تقدم ديلويت توش توهامتسو المحدودة والمشار إليها بـ "ديلويت العالمية" وديلويت شمال جنوب أوروبا وديلويت اند توش الشرق الأوسط أي خدمات للعملاء، للاطلاع على المزيد يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي:

[www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about)

تعتبر ديلويت شركة عالمية رائدة في مجال التدقيق والمراجعة، والاستشارات الإدارية والمالية، وخدمات استشارات المخاطر، والضرائب والخدمات المتعلقة بها. وهي توفر خدماتها لأربع من بين خمس شركات على قائمة مجلة فورتشن العالمية لأفضل 500 شركة، بفضل شبكة عالمية مترابطة من الشركات الأعضاء المرخص لها في أكثر من 150 دولة. للحصول على المزيد من التفاصيل حول مهنيي ديلويت الـ 300,000 وأثرهم الإيجابي في مختلف القطاعات، يُرجى مراجعة موقعنا الإلكتروني على العنوان التالي: [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

ديلويت اند توش الشرق الأوسط هي واحدة من الشركات الرائدة في تقديم الخدمات المهنية الاستشارية وقد تأسست في منطقة الشرق الأوسط ويمتد وجودها منذ سنة 1926 في المنطقة. إن وجود شركة ديلويت اند توش الشرق الأوسط في منطقة الشرق الأوسط مكرّس من خلال الشركات الحائزة على ترخيص من قبلها لتقديم الخدمات وفقاً للقوانين والمراسيم المرعية الإجراء في البلد التابعة له وتتمتع بالشخصية القانونية المستقلة. لا تستطيع الشركات والكيانات المرخصة من قبلها إلزام بعضها البعض و/أو إلزام ديلويت اند توش الشرق الأوسط (وعند تقديم الخدمات، تتعاقد كل شركة مرخص لها أو كيان مرخص له من قبل ديلويت اند توش الشرق الأوسط وبشكل مستقل مع العملاء الخاصين بها (دون الرجوع إلى د إم إي) وتكون هذه الشركات والكيانات مسؤولة فقط عن أفعالها أو تقصيرها.

وتعتبر ديلويت اند توش الشرق الأوسط من الشركات المهنية الرائدة التي تقدم خدمات التدقيق والمراجعة وخدمات الضرائب والاستشارات الإدارية والمالية وخدمات استشارات المخاطر في المؤسسات وتضم قرابة 5000 شريك ومدير وموظف يعملون من خلال 26 مكتباً في 14 بلداً.

### نبذة عن ديلويت للخدمات الاستشارية المالية المحدودة

ديلويت للخدمات الاستشارية المالية المحدودة هي شركة مسجلة في المملكة العربية السعودية وتابعة لـ ومملوكة من قبل شركة ديلويت للخدمات المهنية (مركز دبي المالي العالمي) المحدودة المسجلة في مركز دبي المالي العالمي (كيان تابع ومرخص لشركة ديلويت اند توش الشرق الأوسط) وديلويت آل ال بي في المملكة المتحدة، وهي مسجلة لدى الهيئة العامة للاستثمار تحت الرقم 102032049819 ورخصة تجارية رقم 1010317307. يقع مقر الشركة في مكتبها المسجل في مبنى الواحة، الطابق الثاني، شارع الأمير تركي بن عبدالله آل سعود، منطقة السليمانية، ص.ب. 8680، الرياض 11492، المملكة العربية السعودية، هاتف: +966 11 215 8500 فاكس: +966 11 215 8501

تمثل هذه الوثيقة ملخصاً لفهمنا لتطبيقات ضريبة المعاملات العقارية والقيمة المضافة المفروضة على بعض فئات الأصول العقارية والممتلكات. لا يعد محتوى هذه الوثيقة بأي حال من الأحوال نصيحة قانونية أو ضريبية أو استثمارية. وقد تم اعداد هذه الوثيقة للاستدلال، ونحن نوصي المستخدم بالرجوع إلى المختصين للحصول على مشورتهم في مجال الضريبة والاستشارات العقارية لأخذ المشورة المناسبة.